**DEBATVERZOEK**

**Onderwerp:** **Herbestemming of sloop vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)**

**Indiener: B.G. Meerburg (VVD)**

Ik verzoek u dit debatverzoek te agenderen in de commissievergadering van 23 maart 2016

HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH

1. **Inhoud debatverzoek (beoogd resultaat/doel)**

Dit debatverzoek ‘herbestemming of sloop vrijkomende agrarische bebouwing’ moet leiden tot een oplossing om de verrommeling van het landelijk gebied tegen te gaan. De komende jaren neemt de leegstand van vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied explosief toe. De omvang van deze problematiek en de gevolgen hiervan in Gelderland zullen verderop uitgediept worden. Sinds 1970 hebben agrarische bedrijven veel aan schaalvergroting gedaan. Er zijn allemaal grote schuren en grote ligboxstallen bijgekomen. Een groot deel van die bedrijven stoppen nu langzamerhand. Voor de grote schuren die leeg komen te staan, wordt het moeilijk om een goede nieuwe economische bestemming te vinden, zeker in combinatie met optredende krimp in sommige delen van onze provincie. Stoppende boeren zullen hun gebouwen verkopen aan andere agrariërs die er een bedrijf voortzetten, aan niet-agrarische ondernemers die er gaan ondernemen en aan burgers die er gaan wonen. Zowel de enorme leegstand als ook de veranderingen van eigendom vragen indringende aandacht van beleidsmakers, bestuurders en gebruikers. Naast innovatieve oplossingen als herbestemming zal voor een deel ook sloop van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) noodzakelijk zijn om verpaupering van het landelijk gebied in onze provincie tegen te gaan.

1. **Aanleiding***.*

Volgens onderzoeksinstituut Alterra (onderdeel van Wageningen UR) staat in 2030 in heel Nederland 15 miljoen vierkante meter agrarisch onroerend goed leeg[[1]](#footnote-1). Dat komt overeen met de oppervlakte van meer dan 2100 voetbalvelden. De verwachte leegstand van Nederlandse boerenerven overstijgt daarmee die van kantoren of winkels. In de komende twintig jaar zullen circa 24.000 agrarische bedrijven stoppen. Dat zijn steeds meer boerderijen met grote stallen, die ongeschikt zijn voor gangbare vormen van wonen en werken. Volgens Alterra bevindt een groot deel van deze bedrijven zich in de provincie Gelderland: in totaal wordt verwacht dat hier 4,7 miljoen vierkante meter vrijkomt. Een deel daarvan kan worden herbestemd door meer flexibele regelgeving van gemeenten, maar bij een ander deel zal leegstand toeslaan vanwege de ouderdom of de kwaliteit van de agrarische gebouwen. Op nationaal niveau verwacht Alterra dat van de 32 miljoen vierkante meter die vrijkomt er 15 miljoen vierkante meter leegstand zal blijven bestaan. Figuur 1 toont een prognose van vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m2. Er is dus sprake van een aanzienlijk probleem in Gelderland, wat volgens de VVD-fractie snel moet worden aangepakt.



Figuur 1: *Prognose vrijkomende agrarische bebouwing per gemeente tot 2030 in m2*

*eigen bewerking Alterra).*

Bij de bouw van veel van de bedrijfsgebouwen uit de periode 1970-2000 is asbest gebruikt. Asbestsanering is relatief duur en aangezien er voldoende andere gebouwen leegstaan is het niet aantrekkelijk om deze gebouwen aan te passen. Asbest maakt het slopen van de oude stallen en schuren ook duurder. Veel agrariërs kunnen de kosten van deze sloop niet betalen. Ze betalen wel onroerendzaakbelasting over de leegstaande stallen, maar dit staat in geen verhouding tot de sloopkosten.

Nieuwe agrarische activiteiten en nieuwe andere economische activiteiten zullen leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing, maar de vraag is of dit voldoende zal zijn om grootschalige leegstand in Gelderland te voorkomen. Een belangrijk punt is of de gemeenten de vrijkomende agrarische locaties beschouwen als een kans voor revitalisering. In onze optiek moet de provincie Gelderland zich zeker zo opstellen en gemeenten stimuleren om dit ook te doen: door gebouwen een nieuwe functie te geven met een duurzame maatschappelijke waarde wordt de levendigheid op het platteland vergroot. Het is volgens ons essentieel dat beleidsmakers onnodig klemmende wet- en regelgeving loslaten en een stimulerende rol bij hergebruik en/of sloop spelen.

De vrijkomende agrarische bebouwing is onder te verdelen in bedrijfsgebouwen (stallen en schuren) en woongebouwen (boerderijen). De stallen en schuren hebben veelal typische vormen, die slechts in verhouding en afmeting van elkaar verschillen. Een nieuwe mogelijkheid of kans is het gebruik van dit soort vrijkomende gebouwen voor de energietransitie. Het aanbrengen van een nieuwe schil op de bestaande constructie biedt mogelijkheden voor het opwekken van energie[[2]](#footnote-2). Het idee achter ‘zonnepanelen erop, asbest eraf’ zou breder getrokken kunnen worden. Zo kan via het dak ook wind opgewekt worden en kan de stal bekleed worden met buizen vol algen, waaruit biodiesel geproduceerd kan worden. De ruimte in de gebouwen zelf kan, in het kader van energieopwekking, gebruikt worden voor de opslag van brandstoffen of hout. Voor het opwekken van energie en het omzetten naar energie die geschikt is voor het elektriciteitsnet zijn installaties nodig. Die kunnen in de voormalige stal geplaatst worden. Niet alle installaties passen precies in de vorm van de standaardstal. Een biovergister bijvoorbeeld is nu nog hoger, maar wellicht kunnen installaties in de toekomst aangepast worden en passend gemaakt worden, zoals genoemd als voorbeeld door het College van Rijksadviseurs2.

De mogelijkheden van energietransitie als oplossing van de vrijkomende agrarische bebouwing is afhankelijk van de lokale of regionale energiemarkt en de schaal en de fysieke eigenschappen van het landschap en is daardoor een gebiedspecifieke opgave.

Herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing is op dit moment in sommige gevallen al mogelijk, maar sommige gemeenten voeren nog een vrij rigide beleid qua ruimtelijke ordening. Passend bij de gedachte van de Omgevingsvisie is het verder geven van ruimte aan gemeenten door de provincie om meer locatiespecifiek te kijken en te denken in mogelijkheden en kansen. Vanuit de energietransitie zouden hier bijvoorbeeld mogelijkheden kunnen liggen. De provincie zou gemeenten en regio’s hiertoe expliciet kunnen uitdagen primair door hen te faciliteren met onder andere een 'ervenconsulent'.

Voorheen vond soms sloop van vrijkomende agrarische bebouwing in Gelderland plaats via de Ruimte-voor- Ruimteregelingen. Ruimte-voor-Ruimte kenmerkte zich door het bouwen van één of enkele woningen op het erf of op daarvoor aangewezen locaties, in ruil voor sloop van de bedrijfsgebouwen. Echter, volgens het eerder genoemde rapport van Alterra is de interesse in deze woningen beperkt, temeer omdat ze vaak tot een duurder prijssegment behoren. Daarnaast wogen de baten van een Ruimte-voor-Ruimtebenadering niet altijd op tegen de kosten, waardoor de ontwikkeling stagneerde. Kosten voor sloop, leges en advisering konden oplopen tot 100.000 euro. Sinds vorig jaar oktober 2014 mogen gemeenten in Gelderland zelf invulling geven aan beleid rondom vrijkomende agrarische bebouwing, dit heeft wel tot verschillen per gemeente of regio geleid.

In het rapport van Alterra wordt door de Stichting Zorg om Boer en Tuinder aangegeven dat voor een goede provinciale sloopregeling veel animo zal zijn. Daarbij moet zo’n regeling niet één op één gekoppeld moet worden aan een financieringsmodel via nieuwbouw van extra woningen. Bij een vastzittende woningmarkt is de behoefte aan extra woningen namelijk te gering.

1. **Standpunt en overwegingen**

Gezien de ontwikkeling die op dit moment op ons afkomt, waarbij als we niets doen in Gelderland een leegstand van 4.7 miljoen vierkante meter optreedt, vinden wij het als VVD noodzakelijk om te komen tot een provinciale regeling, die enerzijds eigenaren en gemeenten stimuleert om te kijken naar mogelijkheden van de specifieke locatie van vrijkomende agrarische bebouwing (bijv. via herbestemming, of nieuwe kansen vanuit de energietransitie), doch anderzijds bij sommige andere locaties zonder mogelijkheden over te gaan tot sloop. Dit om verdere verrommeling van het landschap in het buitengebied tegen te gaan. Deze gedachte sluit overigens ook nauw aan bij het programma Steengoed Benutten, waarvoor afgelopen najaar €6,3 miljoen beschikbaar is gekomen voor projecten in het binnenstedelijk gebied in de Gelderse steden en dorpen.

Graag willen wij hierover met de overige partijen en het College van Gedeputeerde Staten van gedachte wisselen.

Arnhem,  - zaaknummer

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| *B.G. Meerburg* | - | *VVD* |
| Statenlid  lid commissie RLW |  |  |

1. Gies, E. et al. 2014. Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Rapportnr. 14.2.325, Innovatienetwerk Utrecht. [↑](#footnote-ref-1)
2. Nancy Arkema, 2015. Leegstand op het platteland, Deel 2: Ontwerpend onderzoek naar kansen voor energietransitie. College van Rijksadviseurs. [↑](#footnote-ref-2)